

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-795

5.9.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Ny avhendingslov – feil ved downlights (TG 1) og el-anlegg (TG 3) – terrasse og museskader – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1986 ble solgt for kr 6 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.5.22. I tilstandsrapporten ble boligens el-anlegg vurdert til TG 3, mens downlights ble gitt TG 1. Selger oppga i egenerklæringen at et firma skulle levere "*EL kontroll godkjenning*" før salget. Terrasse ble gitt TG 1, og selger svarte "*Nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr/mus. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere avvik ved el-anlegget og boligens downlights, samt at det ved nedbør begynte å dryppe fra taket i soverommet som lå under terrassen. Kjøper oppdaget også at det hadde vært museaktivitet i boligen. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at de avdekkede forholdene var upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder, til risikoopplysningene om el-anlegget som ble gitt før avtaleinngåelsen, at det var opplyst om egeninnsats ved terrassen, samt at forholdet tilknyttet mus ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at feil ved el-anlegg og terrasse utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 194 221.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg (inkl. downlights), lekkasje fra terrasse, og museskader, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1986.

Boligen har et tilbygg med ett rom i underetasjen og terrassen utenfor hovedetasjen fra "*ca. 1990-tallet*". Det fremgikk i eiendomsrapport vedlagt salgsprospektet at rammetillatelse for tilbygg var datert 1998, at igangsettingstillatelse var fra 2000, og at tilbygget ble tatt i bruk i 2001.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1992.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at:

Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt, normalt vedlikehold må påregnes.

(...)

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i sin opprinnelige utførelse fra byggeår. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, overflater og innredninger har normal bruksslitasje utfra alder. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Boligen ble solgt for kr 6 mill. ved kjøpekontrakt etter det opplyste datert 9.5.22, og overtatt av kjøper den 1.9.22.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Avvik ved el-anlegget (inkl. downlights)

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk følgende om el-anlegget:

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Beskrivelse: "H. Elektro leverer EL kontroll godkjenning ila uke 19 til takstmann."

Arbeid utført av: "H. Elektro AS."

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: "Nei."

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Ja."

Beskrivelse: "EL kontroll utføres 10.05.2022."

I tilstandsrapporten ble boligens downlights gitt TG 1. Det ble beskrevet at det var downlights i stuen, kjøkkenet og baderommene. Boligens el-anlegg ble gitt TG 3 ("*Store eller alvorlige avvik*") i tilstandsrapporten. Det fremgikk bl.a. at det ble anbefalt en el-kontroll da det ikke forelå dokumentasjon på en del av arbeidene som var utført. Det fremgikk videre bl.a. at det var utført en del arbeider på dugnad av faglært elektriker, men ikke i regi av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det er fremlagt "*RAPPORT ELKONTROLL Bolig*" datert "*12.5/16.5*" fra H. Elektro. Det var ikke påpekt noen avvik i rapporten, og de fleste punktene var kryssset av "*Ok*". Det ble anbefalt bl.a. ny jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt.

Kjøper har fremlagt rapport av 9.3.23 fra B. Elektro, hvor følgende fremgikk:

Anlegget i dag fremstår i dårlig stand, og har en i gjennomgående ufagmessig utførelse av det aller meste som er installert. Det ble oppdaget TG3 feil i anlegget som har blitt utbedret omgående. Det ble notert 22 avvik av karakter TG2 som bør rettes opp i nær fremtid.

Det er i dag ingen avtale om jevnlig kontroll (kontroll hvert 5. år ihht FG-standard). Ved en FG-kontroll vil man i mange tilfeller kunne oppnå rabatt på boligforsikringen (avhengig av forsikringsselskap). For at denne rabatten skal kunne bli gyldig må alle mangler registrert som TG3 og TG2 rettes (eller det må ligge til grunn en realistisk plan for gjennomføring).

Alle punkter registrert som TG3 er demontert. Punkter merket TG2 bør utbedres snarlig. TG1/TG0 bør rettes ihht. tid og økonomi.

Det ble ifølge rapporten oppdaget to TG 3-avvik – varmgang i spotter på kjøkken og at downlights var for nær konstruksjonen.

I rapport datert 12.6.23 med overskrift "*RAPPORT VEDLEGG TIL EL KONTROLL*" fra H. Elektro AS fremgikk følgende:

Ved El kontroll utført sen vinter 2023 så fant vi følgende

Diverse avvik av karakter må utbedres . Vi har utbedret en del forhold ihht avtale .

Vi har og anmerket en del forhold som ikke er et direkte krav til utbedring men som er betydelig anbefalt . Følgende forhold har vi bemerket

- Sikringsskap bør hele innhold skiftes ut og byttes ut med jordfeilautomater ihht NEK 400 2022 standard

- Overspenningsvern bør monteres i boligen for beskyttelse av elektrisk sjokk og brann
- Vi anbefaler også at boligens halogen spotter bør skiftes ut med Led spotter da risiko for varmgang er av betydelig art mindre en Halogen spotter . Led spotter avgir betydelig lite varme .
- Vi anbefaler også å skifte ut gamle stikkontakter da klemmene i stikkontakter av eldre karakter har et redusert moment rundt innstikk pinnene på elektriske apparater .

Merk følgende ved el -kontrollen

Jord kontinuitet er ok

Merk kontrollen er visuell og stikkprøver er utført men skjult installasjon inne i vegger er ikke kontrollert eller verifisert - Merk også at varmekabler er ikke verifisert men at vi legger for grunn at det er utført av fagfolk i sin tid . Det mest alvorlige feil vi fant er ihht avtale utbedret. Men vi vektlegger gjerne en presisering på at dei nevnte anbefalinger ovenfor bør gjøres noe med

Kjøper har også fremlagt e-poster av 9.1.24 og 10.1.24 fra H. Elektro AS:

Her kommer kommentar rapporten der vi presiserte i praksis det han ikke ville legge penger i Det var en del aavik som er rettet opp som hus eier måtte gjøre som minimum . Det som kommer fram her i rapporten er det som vi sterkt anbefalte men ikke var et direkte krav

Montør [Navn] uttrykte til forrige eier at han ikke var så begeistret for noen få dårlig dimensjonerte kurser , Dette ble ikke skrevet i rapporten som ren forglemmelse Det gjaldt noen kurser som var i befattelse med vaskerom og kjøkken . Vi anbefalt og splitte opp noen av kursene (tru det gjaldt 2 kurser) typisk kostnad på 5000 eks mva ble nevnt I tillegg til å skifte ut alt innhold i gammel el -tavle med nye moderne jordfeilautomater og sette inn overspenningsvern . til 12000 eks mva komplett

Hus eier ønsket ikke å gjøre noe med det utover noen mer alvorlige avvik som vi fikk i oppdrag og utbedre

Kjøper har fremlagt kostnadsoverslag fra B. Elektro datert 14.3.23 for utbedring på kr 100 823 inkl. mva. Kjøper har selv anslått at prisene hadde økt med 15 % siden saken ble registrert.

2. Lekkasje fra terrassen

I salgsprospektet ble "Stor terrasse" fremhevet som et av boligens høydepunkter, og det fremgikk bl.a. at boligen hadde en stor nybygget treterrasse.

I selgers egenerklæringsskjema ble det krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og følgende beskrivelse ble gitt:

Terrassetak over soverom hadde lekkasje. Dette er rettet opp. Arbeid utvendig ble gjort av F. Tak AS. Faktura nr 24777. Arbeid innvendig ble gjort av Gjensidige Forsikring.

I egenerklæringen fremgikk det videre at selger hadde kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og selger opplyste:

Terrassedekke og gelender satt opp av eier.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende om terrassen:

Boligen holder normal standard og har en praktisk planløsning. Stuen er stor og åpen med god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til en stor terrasse i tre.

(...)

Tilbygget med ett rom i underetasjen og terrassen utenfor hovedetasjen ca. 1990-tallet.

Boligens balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det samme ble boligens dører, inkl. terrassedøren, som ble opplyst å være fra 2021. Det fremgikk at eier hadde opplyst at terrassen var fra 1998, og takstmannen opplyste:

Stor terrasse i tre på 37,5 m², med adkomst fra stuen. Gulvbord ble sist skiftet i 2011, og membran/taktekking under ble skiftet av F. i 2020. Gulvet og rekkverk ble sist beiset og malt 2020/2021.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over lekkasje fra terrassen. Kjøper har fremlagt skaderapport av 16.1.23 fra C. AS:

Kunde forteller at det begynte å dryppe fra takpanel soverom 1 etasje etter en dag med mye nedbør. Vann ble tørket opp og innbo ble flyttet. Det blir fortalt at denne delen er et tilbygg tidligere eier har bygget. Kunde har etterspurt dokumentasjon.

Bakenforliggende årsak: På befaringen er det vanskelig å lokalisere eksakt hvor vannet trenger inn. Over tilbygget er det terrassedekket som er tekket med sarnafil og terrassebord over. Blikk som er montert under terrassedekket har løsnet, her vil ikke vann renne unna slik det er tenkt. Man vil kunne se hvor vann trenger inn når himling på soverom blir åpnet. Trolig trenger vann inn via terrassedekket.

*Oppdatert rapport

Kunde overtok huset 01.09.2022. Tidligere huseier har fornyet terrassedør, i den forbindelse har trolig lekkasjen oppstått. Ut ifra skadene jeg ser på befaringen mener jeg at lekkasjen har oppstått før FT overtok huset. Det er muggdannelser på veggplater og tydelig oppfuktet i konstruksjonen. Kunde forteller om vond lukt på soverom i tilstøtende rom. Etter å ha inspiserte rommet ser jeg ingen tegn til lekkasje. Jeg kjenner ingen vond lukt på befaringen da rommet er under oppussing. Lukten av maling og nytt materiell skygger over den vonde lukten ft beskriver.

Under skaderapportens oppsummering fremgikk følgende:

*Vannskade

Kunde forteller at det begynte å dryppe fra takpanel soverom 1 etasje. Vann ble tørket opp og innbo ble flyttet. Det blir fortalt at denne delen er et tilbygg tidligere eier har bygget. Kunde har etterspurt dokumentasjon.

Bakenforliggende årsak: På befaringen er det vanskelig å lokalisere eksakt hvor vannet trenger inn. Over tilbygget er det terrassedekket som er tekket med sarnafil og terrassebord over. Blikk som er montert under terrassedekket har løsnet, her vil ikke vann renne unna slik det er tenkt. Man vil kunne se hvor vann trenger inn når himling på soverom blir åpnet. Trolig trenger vann inn via terrassedekket.

Kjøper har fremlagt kostnadssammenstilling datert 12.5.23 fra D. Takstsenter AS på kr 121 164 inkl. mva. Kjøper har selv anslått at prisene hadde økt med 15 % siden saken ble registrert.

3. Museskader

I selgers egenerklæringsskjema krysset selger av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende.

I tilstandsrapporten ble boligens veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer og dører gitt TG 1. Etasjeskille mellom etasjene ble gitt "mørk" TG 2 ("*Avvik som kan kreve tiltak*"), grunnet høydeforskjell.

Kjøper har forklart at det ble "*etter hvert så sterk antydning til at det forelå skadedyr*" på det ene soverommet at taket ble revet.

Kjøper har fremlagt en rapport datert 19.7.23 fra skadedyrfirma R., med befæringsdato 18.7.23. Det fremgikk av rapportens innledning at aktivitetsnivået var lavt og at behandling ble avsluttet etter besiktigelsen. Det fremgikk videre bl.a. at kjøper oppdaget forholdet ved lukt på soverommet i underetasjen, og at kjøper oppdaget problemet i 2022. Utviklingstid ble i rapporten estimert til 2-3 år basert på observasjoner ved besiktigelse og informasjon fra kjøper.

Utbedringskostnader ble ikke anslått i rapporten, men i klagen har kjøper vist til at kostnader for tak og skadedyr utgjorde kr 30 000.

Kjøper har anført at boligen hadde en mangel, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har særlig vist til at selgers opplysninger om kontroll og godkjenning i egenerklæringsskjemaet medførte at de

påberopte avvikene ved el-anlegget utgjorde et avvik fra hva kjøper berettiget kunne forvente. Kjøper har videre vist til at kjøper ikke kunne forvente verken lekkasje fra terrassen eller museskader på bakgrunn av opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 194 221. Kjøper har fremlagt dokumentasjon på prisstigning på byggekostnader.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til boligens alder og opplysningene om ufaglært arbeid som ble gitt før avtaleinngåelsen. Foretaket har i tillegg vist til at el-anlegget ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten, og vist til FinKN 2023-858 og FinKN 2023-477. Videre viste foretaket til at selger hadde kontroll av el-anlegget og at anlegget ble godkjent. Når det gjaldt lekkasjen fra terrassen har foretaket vist til at det i selgers egenerklæring ble opplyst at terrassedekket var satt opp av eier med egeninnsats. Når det gjaldt mus i boligen, gjorde foretaket gjeldende at forholdet ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at det ikke var upåregnelig med mus i eldre boliger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 når det gjaldt el-anlegget (inkl. downlights) og lekkasje tilknyttet terrassen. Når det gjaldt mus, vurderte sekretariatet at de dokumenterte museskadene fremsto som relativt beskjedne, og at kjøper ikke i tilstrekkelig grad hadde dokumentert de påberopte utbedringskostnadene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 grunnet feil ved det elektriske anlegget, terrassen samt museskader.

Sekretariatet kom under tvil til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til det elektriske anlegget. I begrunnelsen heter det:

Slik saken er dokumentert for oss, har sekretariatet vært noe i tvil om forholdet utgjør en mangel ettersom det fremstår som at selger fikk utført en el-kontroll av el-anlegget i mai 2022, og at forholdene som ble oppdaget i mai 2022 iht. til rapporten ble rettet av samme person som utførte kontrollen. Det er imidlertid uklart for oss hvordan selgers uttalelse i egenerklæringsskjemaet om "godkjenning" skal forstås, og vi kan heller ikke entydig utlede av selgers uttalelser hva slags type el-kontroll selger siktet til. Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det også noe uklart om alt som var påkrevd rettet ble rettet etter el-kontrollen i mai 2022. Sett i lys av at et annet firma bl.a. oppdaget downlights for nær trekonstruksjon og varmgang i spotter syv måneder etter overtakelsen, kategorisert som TG3 med umiddelbar frakopling, samt at flere av TG2-avvikene ser ut til å være tilknyttet boligens lyskilder, inkl. downlightsene, vurderer sekretariatet, på tross av disse uklarhetene, at det foreligger et forventningsavvik.

Etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen har sekretariatet derfor under noe tvil kommet til at det påberopte forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. De risikoopplysningene som ble gitt om el-anlegget før salget må imidlertid få betydning ved utmålingen, vi kommer tilbake til dette (...).

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, særlig sett i lys av de klare risikoopplysningene som var gitt ved salget. Det vises til at det elektriske anlegget var gitt TG 3 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, og det var anbefalt en el-kontroll *"da det ikke foreligger dokumentasjon på en del av arbeidene som er utført"*. I egenerklæringsskjemaet var det også opplyst om både faglærte og ufaglærte arbeidere på det elektriske anlegget eller andre installasjoner (punkt 11). På den andre siden var downlights i stuen, kjøkken og baderommene gitt TG 1, og i egenerklæringen var det opplyst at et navngitt firma ville levere *"EL kontroll godkjenning ila uke 19 til takstmann"*. Etter en helhetsvurdering har nemnda under tvil kommet til at det

foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet til tross for at det elektriske anlegget var gitt TG 3. Selv om opplysningene i egenerklæringsskjemaet om "*EL kontroll godkjenning ila uke 19*" er noe tvetydige, er det nærliggende for en kjøper å forstå det slik at dette avhjelper langt på vei risikopplysningen om manglende dokumentasjon på en del av arbeidene. Nemnda har ved vurderingen også sett hen til at flere av de avdekkede feilene er knyttet til boligens lyskilder, hvor downlights på stue, kjøkken og badrom var gitt TG 1.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel grunnet lekkasje fra terrassen. Sekretariatet kom også på dette punktet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og fremholdt:

I tilstandsrapporten ble boligens balkonger, terrasser og rom under balkonger gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst at gulvbord sist ble skiftet i 2011, og membran/taktekking under ble skiftet av F. i 2020 og at gulvet og rekkverk ble sist beiset og malt 2020/2021.

Slik sekretariatet oppfatter faktum, oppdaget kjøper en tid etter overtakelsen at det begynte å dryppe fra taket i soverom lokalisert under boligens terrasse. Sekretariatet oppfatter den fremlagte skaderapporten, datert 4,5 måned etter overtakelsen, dithen at vann trenger trolig inn via terrassedekket, og det fremgår av skaderapporten at lekkasjen trolig har oppstått ifm. at tidligere huseier fornyet terrassedør. Boligens dører, inkl. terrassedør fra 2021, ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Det fremstår for sekretariatet som at den egeninnsatsen selger opplyste om før salget var tilknyttet overflatene på terrassen, og at selve fuksikringen var utført av faglærte, sist i 2020.

Etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, har sekretariatet kommet til at det påberopte forholdet utgjør en mangel, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar knyttet til forekomst av mus/museskader etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til det elektriske anlegget og lekkasjen fra terrassen. Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har krevd prisavslag med kr 164 221 med tillegg av senere prisøkning.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Dersom utbedring vil medføre en berikelse for kjøper, enten i form av standardheving, forlenget levetid, eller utsatt fremtidig vedlikehold, skal dette hensyntas ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN 2023-126. Som nevnt (..) er sekretariatet av den oppfatning av at de risikopplysningene som ble gitt om el-anlegget forut for avtaleinngåelsen skal hensyntas ved utmålingen, og slik sekretariatet ser det, skal det gjøres et større fradrag her, se til sammenligning FinKN 2022-798 og FinKN 2024-154.

Når det gjelder lekkasjen, vurderer sekretariatet at utbedringen fremstår som lokal, og vi kan ikke se at det skal foretas noe fradrag når det gjelder dette.

Nemnda er enig i dette.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering hvor det også er sett noe hen til prisøkningen, er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 110 000. I beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel med kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).